

## Impuesto de vivienda

# En Barcelona y San Sebastián se paga casi el doble que en Madrid

El de vivienda es un impuesto más y cada ciudad ofrece unos servicios y una calidad de vida distintos, pero interesa comparar la cuota del IBI de nuestra ciudad con el otras similares

**E**l coche y la vivienda, además del cuantioso desembolso que suponen, comparten otra peculiar similitud: generan anualmente una factura suplementaria muy gravosa para la economía de las familias. Si en el vehículo se trata del seguro, su equivalente en el piso es el IBI o impuesto de vivienda. Y si en un turismo de tamaño medio un seguro (a terceros y con bonificaciones) supone no menos de 80.000 pesetas al año, el IBI puede representar en nuestro país para una familia de clase media (piso de 100 metros cuadrados en una zona urbana típica de ese nivel económico) entre 25.000 y 65.000 pesetas. Pero, a diferencia de lo que ocurre con el seguro del coche (el usuario puede cambiar de compañía, sumar bonificaciones por ausencia de siniestros, elegir entre varios formatos de la póliza) ante el IBI la capacidad de maniobra que queda al ciudadano es prácticamente nula.

CONSUMER ha comparado a cuánto asciende el impuesto de vivienda que paga en 2001 una familia de clase media-alta, otra de clase media y una de clase baja que residen en un piso característico (superficie, calidad de construcción, zona de la ciudad...) de su nivel económico-social en 14 ciudades de todo el país. **La primera conclusión es que lo que desembolsan los ciudadanos difiere mucho según la ciudad en que se encuentre su vivienda.** En general, el impuesto de vivienda más

caro se paga (en orden decreciente) en Barcelona, Santander, San Sebastián y Málaga, mientras que quienes soportan el IBI menos gravoso son quienes poseen una vivienda en Burgos, Logroño, Vitoria, Castellón y Murcia. Y, de menos a más gravoso, puede decirse que Pamplona, Madrid, Valencia, Alicante y Bilbao cobran un IBI intermedio.

La cuota por metro cuadrado en un piso atribuible a una familia de clase media-alta es de 863 pesetas en Barcelona y de 822 pesetas en San Sebastián, mientras que en Madrid, Burgos, Murcia y Logroño no alcanza siquiera las 400 pesetas. En las viviendas de clase media y baja ocurre el mismo fenómeno de disparidad entre ciudades. Una familia de clase baja paga menos de 175 pesetas por metro cuadrado en Vitoria, Burgos, Bilbao, Pamplona y Logroño, mientras que en Barcelona, San Sebastián, Málaga y Santander supera las 325 pesetas.

Si se trasladan estas cuotas a importes finales del IBI, en Barcelona un piso (superficie:155 metros cuadrados) paradigmático de una familia de clase media-alta supone aproximadamente este año un IBI de casi 134.000 pesetas, mientras que en Madrid, Murcia, Logroño y Burgos representa menos de 56.000 pesetas. Son también onerosas San Sebastián, Málaga y Santander: cobrarían más de 100.000 pesetas por este piso. Bilbao, Alicante y Valencia (entre 95.000 y 85.000 pesetas en este supuesto) son más caras que baratas para las familias acomodadas y Castellón, Pamplona y Vitoria (entre 77.000 y 68.000 pesetas) articulan una política fiscal de vivienda no muy gravosa para estos hogares de clase media-alta.



En las 14 ciudades, la cuota de IBI por metro cuadrado aumenta conforme lo hace la calidad de la vivienda y de la zona en que se ubica

EL IMPUESTO DE VIVIENDA DE 2001, EN 14 CIUDADES						
CIUDAD	VIVIENDA DE FAMILIA DE CLASE MEDIA-ALTA		VIVIENDA DE FAMILIA DE CLASE MEDIA		VIVIENDA DE FAMILIA DE CLASE BAJA	
	CUOTA POR M2	CUOTA DE IBI*	CUOTA POR M2	CUOTA DE IBI**	CUOTA POR M2	CUOTA DE IBI***
BARCELONA	863 pts/ m2	133.765 pts	650 pts/ m2	64.962 pts	345 pts/ m2	28.613 pts
SANTANDER	692 pts/ m2	107.263 pts	562 pts/ m2	56.186 pts	340 pts/ m2	28.206 pts
MÁLAGA	714 pts/ m2	110.704 pts	446 pts/ m2	44.606 pts	332 pts/ m2	27.573 pts
S.SEBASTIÁN	822 pts/ m2	127.342 pts	395 pts/ m2	39.459 pts	340 pts/ m2	28.256 pts
BILBAO	616 pts/ m2	95.483 pts	373 pts/ m2	37.294 pts	170 pts/ m2	14.149 pts
MADRID	357 pts/ m2	55.396 pts	354 pts/ m2	35.355 pts	252 pts/ m2	20.947 pts
ALICANTE	572 pts/ m2	88.623 pts	340 pts/ m2	33.968 pts	186 pts/ m2	15.424 pts
CASTELLÓN	501 pts/ m2	77.604 pts	320 pts/ m2	32.014 pts	139 pts/ m2	11.577 pts
MURCIA	348 pts/ m2	53.959 pts	319 pts/ m2	31.946 pts	203 pts/ m2	16.888 pts
VALENCIA	547 pts/ m2	84.816 pts	305 pts/ m2	30.462 pts	225 pts/ m2	18.675 pts
VITORIA	438 pts/ m2	67.837 pts	280 pts/ m2	28.002 pts	103 pts/ m2	8.546 pts
PAMPLONA	488 pts/ m2	75.608 pts	275 pts/ m2	27.546 pts	174 pts/ m2	14.425 pts
BURGOS	307 pts/ m2	47.531 pts	270 pts/ m2	27.009 pts	147 pts/ m2	12.204 pts
LOGROÑO	313 pts/ m2	48.477 pts	248 pts/ m2	24.836 pts	161 pts/ m2	13.361 pts

Para calcular cuánto debe pagarse (aproximadamente) en concepto de IBI por una vivienda en cada ciudad, puede multiplicarse la cuota por metro cuadrado de esa ciudad en el tipo de familia al que podemos adscribirnos por el número de metros cuadrados de nuestra vivienda. Podemos compararlo con el de otras ciudades.

\*Piso modelo de 155 m2, en una zona de la ciudad característica de familias acomodadas

\*\*Piso modelo de 100 m2 en una zona de la ciudad característica de familias de clase media

\*\*\*Piso modelo de 83 m2 en una zona de la ciudad característica de familias de recursos económicos modestos

En los pisos típicos de familias de clase media (se ha partido de uno de 100 metros cuadrados), vuelven a destacar como muy caras Barcelona (IBI de 65.000 pesetas) y Santander (56.000 pesetas); y ya menos, Málaga (44.600 pesetas). En el otro extremo, aparecen nuevamente Logroño, Burgos, Pamplona y Vitoria, que recaudarían menos de 30.000 pesetas por esa vivienda. En San Sebastián, Bilbao, Madrid y Alicante es también oneroso (entre 40.000 y 34.000 pesetas) y Castellón, Murcia y Valencia se hallan en un término medio.

Por último, las familias de clase baja pagan por su piso (supuesto de 83 metros cuadrados) más de 28.000 pesetas en Barcelona, San Sebastián y Santander, mientras que en Vitoria sale a unas 8.500 pesetas al año y en Castellón, Burgos, Logroño, Bilbao y Pamplona el IBI para este piso no alcanza las 15.000 pesetas.

**Más conclusiones.** En los 14 ayuntamientos, la cuota por metro cuadrado encarece según aumenta el tamaño y la calidad de la vivienda y según mejora la zona urbana. Y en general, despliegan una única línea de política fiscal en vivienda. Los que cobran mucho lo hacen a todos los tipos de piso -a todas las clases sociales- y los que recaudan poco, también.

La cuota que finalmente paga el ciudadano en concepto de IBI depende de dos variables, el **valor catastral** (valor del suelo más valor de cons-

trucción: pretende acercarse a la mitad del valor de mercado del piso) y **el tipo o coeficiente impositivo**. Para llegar a la cuota que el propietario debe pagar, se multiplica el valor catastral por el tipo impositivo.

Desde 1990, el valor catastral medio de las viviendas en España ha aumentado un 78%, más del doble que la inflación (38%). Lo que ocurre es que en algunas ciudades el valor catastral de las viviendas (de todas o de parte de ellas) es muy bajo al no hallarse suficientemente revisado, mientras que en otras se encuentra menos alejado del valor de mercado. Esta contingencia la afrontan los ayuntamientos aplicando tipos impositivos (la Ley Reguladora de Haciendas Locales de 1998 establece un máximo y un mínimo), que en nuestro caso van desde el 0,25% de Pamplona hasta el 0,89% de Barcelona. Pero en Barcelona, la ciudad que más recauda por IBI, el valor catastral por metro cuadrado en una vivienda

Hemos de fijarnos en los dos elementos clave del IBI: el valor catastral de nuestra vivienda y el tipo impositivo que fija el Ayuntamiento



### ¿Qué instituciones gestionan el IBI?

Es un tributo de gestión compartida. La gestión catastral corresponde a la Dirección General del Catastro (salvo en comunidades con competencias: País Vasco y Navarra), en tanto que la gestión tributaria pertenece a los ayuntamientos. Fijados los valores catastrales, cada Ayuntamiento gestiona el IBI a partir del padrón, confeccionado anualmente por la Administración del Estado para cada uno de los términos municipales. El padrón contiene, en los bienes urbanos, la referencia catastral y la base liquidable.

La inspección catastral corresponde a la Administración del Estado, aunque pueden establecerse convenios con Ayuntamientos, Diputaciones, Cabildos o Consejos Insulares y otras Entidades Locales. Los contribuyentes deben presentar declaraciones de alta, baja o variación concernientes a los bienes inmuebles que tengan trascendencia a efectos de este impuesto. A la hora de adquirir un inmueble, estamos obligados a presentar declaración porque se produce una alteración jurídica respecto de la titularidad sobre el bien, lo que conlleva la presentación (por parte del titular) del modelo que establezca el Ministerio de Economía y Hacienda. La no presentación supondrá una multa. Y si la persona que transmite el inmueble tuviese débitos por este impuesto anteriores al cambio, responderá el adquirente si no hace cambio de titularidad ante la Dirección del Catastro, si la transmisión no consta en documento ante notario o si está inscrito en registro público.

### 1 · ¿Qué es el IBI?

Un tributo directo, real, objetivo y periódico que grava la propiedad, la titularidad de derechos reales de usufructo o de superficie o de una concesión administrativa sobre los bienes situados en cada término municipal. El IBI incide sobre todos los bienes inmuebles pero hay diferencias según su naturaleza rústica o urbana. Afecta a todos los inmuebles de naturaleza urbana, unidades urbanas, con una

relación de propiedad delimitada a efectos fiscales. Está regulado en la Ley de Haciendas Locales.

## 2 · El recibo

Es la unidad básica de información. Veamos sus elementos.

**VALOR CATASTRAL:** De forma simplificada, es el valor del suelo más el valor de construcción de la vivienda. Normalmente, se acerca a la mitad del valor de mercado de la vivienda.

**Base Imponible:** Constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles no exentos.

**BASE LIQUIDABLE:** Es diferente del valor catastral sólo en los municipios que han efectuado una revisión catastral a partir de 1997. Se determina aplicando un coeficiente (varía según el año de la última revisión) que reduce el valor catastral.

**TIPO IMPOSITIVO:** Coeficiente expresado en porcentaje que ha de aplicarse a la base imponible para obtener la cuota final a pagar. Lo fija el Ayuntamiento, respetando unos mínimos y máximos que le vienen fijados.

**CUOTA:** Resulta de la aplicación del tipo de gravamen a la base liquidable. La cuota íntegra es la cuota del impuesto antes de aplicarle la posible bonificación.

**Bonificación:** Reducción de un porcentaje de la cuota, en ciertas viviendas: VPO (de protección oficial), cooperativas agrarias, etc.

**DEUDA TRIBUTARIA:** Cantidad resultante de aplicar las bonificaciones a la cuota íntegra. Es lo que realmente se paga.

## 3 · ¿Cuándo se paga el IBI?

El pago se exige anualmente, devengándose el primer día del período impositivo, que coincide con el año natural (si compramos un piso el 7 de enero, el IBI de ese año lo paga el anterior propietario). Las variaciones en los bienes gravados a lo largo del período impositivo incidirán en los ejercicios siguientes. El Ayuntamiento fija las fechas de pago, que difieren de unos a otros. Algunos admiten el pago del IBI en dos plazos, semestrales

## 4 · ¿Todas las propiedades pagan el IBI?

Hay exenciones, algunas objetivas y otras subjetivas y mixta. Hay otras por períodos limitados, con motivo de desastres naturales.

- **Mínimos exentos:** Los bienes urbanos cuya base imponible sea inferior a 100.000 ptas están exentos. Y también los rústicos cuando la base im-

# Todas las dudas sobre el IBI, respondidas una a una por CONSUMER



ponible de los situados en el municipio sea inferior a 200.000 ptas.

- **Exenciones temporales:** Ciertos montes y tramos arbolados pueden declararse exentos durante 15 años.

- **Exenciones permanentes:** Determinados bienes propiedad de la Administración, Iglesia Católica, etc.

## 5 · ¿Quién lo paga?

Los "sujetos pasivos", personas físicas y jurídicas propietarias de bienes inmuebles gravados sobre los que no recaigan derechos reales de usufructo o de superficie. También los titulares de una concesión administrativa sobre inmuebles gravados o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectados. En cuanto al alquiler, las partes pueden pactar en contrato que la cuota del IBI corra a cargo del arrendatario.

## 6 · ¿Cómo se calcula la cuota a pagar en concepto de IBI?

Partiendo del valor catastral de la vivienda, al que se aplica el tipo de gravamen fijado por cada ayuntamiento. Al resultado (cuota) se le aplican las bonificaciones: reducción de la cuota para ciertas viviendas, VPO, cooperativas agrarias.... El resultado es el montante a pagar (deuda tributaria).

Si la última revisión catastral es posterior a 1997, se aplica al valor catastral un coeficiente reductor, de 0,9% el primer año, 0,8% el segundo y así hasta el décimo en el que la base liquidable es igual al valor catastral.

## 7 · ¿Cómo se llega al valor catastral?

Es un complicado procedimiento administrativo que parte de estudios de mercado inmobiliario y concluye en la redacción de unas ponencias de valores en las que se refleja el valor de los inmuebles. Según la Ley Reguladora de Haciendas Locales, el valor catas-

tral urbano está formado por el valor del suelo y el de las construcciones y se obtiene de datos obrantes en el Catastro. Se fija tomando como referencia el valor de mercado y tiende a acercarse a la mitad de éste, porque se aplica un coeficiente que reduce a la mitad el valor resultante de la Ponencia de Valores. El valor catastral se calcula mediante un procedimiento reglado, el sistema de valoración catastral, y se corrige según las características del inmueble.

## 8 · ¿Qué es la Ponencia de Valores?

Es el documento administrativo que recoge los valores del suelo y las construcciones, los criterios de valoración y coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refiere, así como la delimitación de suelo urbano y los elementos para fijar los valores catastrales. Se exponen al público para que puedan ser consultadas tras una revisión catastral.

## 9 · El valor del suelo... ¿cómo se calcula?

Teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas. Al valor del suelo así establecido, se aplica al aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico.

## 10 · ¿Y el valor de construcción?

Se calcula teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose (cuando proceda) en función de la antigüedad, uso y conservación. Pueden estimarse también el carácter singular y las obras de reforma.

## 11 · ¿Cómo se llega al valor catastral del inmueble?

Para la valoración del inmueble (suma del valor del suelo y el valor de la

típica de la clase media ronda las 73.000 pesetas, mientras que en Pamplona (que no destaca en la carestía del IBI) roza las 110.000 pesetas. En resumen, que **para saber si la política fiscal de un ayuntamiento en materia de vivienda es más o menos gravosa**, el usuario debe fijarse (además de, por supuesto, en la cuota final que paga cada tipo de vivienda), en el valor catastral de su vivienda y en el tipo impositivo que aplica el ayuntamiento. Hay que contemplar los dos datos a la vez.

**Cómo se hizo: datos aproximados pero fiables.** Tras un estudio bibliográfico y de legislación tributaria, y después de entrevistas con expertos en Hacienda, catastros e IBI, los técnicos de CONSUMER se dirigieron

a los Catastros de los Ayuntamientos de las 14 ciudades y a la Dirección General de Catastro (Ministerio de Hacienda) solicitando datos catastrales de tres viviendas que, en su criterio como conocedores de las viviendas de su ciudad y en base a unos parámetros establecidos por CONSUMER, se ajustasen a las categorías de una familia de nivel económico acomodado, medio y bajo. Por tanto, todos los datos provienen de técnicos o responsables (esta revista se puso en contacto con los máximos representantes) de los catastros de cada ciudad. Son, a la hora de extrapolarnos a un supuesto general de cada tipo de vivienda, datos inevitablemente aproximados pero que proporcionan una información fiable sobre la política fiscal en materia de vivienda de las 14 ciudades comparadas.

## LOS CASOS CONCRETOS ESTUDIADOS

MUNICIPIO	NIVEL	CALLE	SUPERF.	V.CATASTRAL	TIPO IMPOS.	Cuota a pagar	Cuota/m <sup>2</sup>
CASTELLÓN	Medio-alto	Enmedio	218 m <sup>2</sup>	17.324.888 Pts	0,63%	109.147 Pts	501 pts
	Medio	Maestro Ripolles	93 m <sup>2</sup>	4.725.836 Pts	0,63%	29.773 Pts	320 pts
	Bajo	Cádiz	83 m <sup>2</sup>	1.837.604 Pts	0,63%	11.577 Pts	139 pts
S.SEBASTIÁN	Medio-alto	Alkolea	103 m <sup>2</sup>	14.084.665 Pts	0,6008%	84.621 Pts	822 pts
	Medio	Paseo de Mons	88,02 m <sup>2</sup>	5.780.920 Pts	0,6008%	34.732 Pts	395 pts
	Bajo	Serapio Múgica	71 m <sup>2</sup>	4.023.161 Pts	0,6008%	24.171 Pts	340 pts
SANTANDER	Medio-alto	Pérez Galdós	187 m <sup>2</sup>	25.881.554 Pts	0,50%	129.408 Pts	692 pts
	Medio	Calderón de la Barca	107 m <sup>2</sup>	12.023.817 Pts	0,50%	60.119 Pts	562 pts
	Bajo	Los Ciruelos	105 m <sup>2</sup>	7.136.556 Pts	0,50%	35.683 Pts	340 pts
BILBAO	Medio-alto	Alda. Urquijo	126 m <sup>2</sup>	8.698.653 Pts	0,8923%	77.618 Pts	616 pts
	Medio	Islas Canarias	94 m <sup>2</sup>	3.928.734 Pts	0,8923%	35.056 Pts	373 pts
	Bajo	Camino de Iturrigarri	85 m <sup>2</sup>	1.623.863 Pts	0,8923%	14.490 Pts	170 pts
VITORIA	Medio-alto	Koldo Mitxelena	105,94 m <sup>2</sup>	7.753.387 Pts	0,598%	46.365 Pts	438 pts
	Medio	Madrid	77,04 m <sup>2</sup>	3.607.519 Pts	0,598%	21.573 Pts	280 pts
	Bajo	Erekalear	62,03 m <sup>2</sup>	1.067.996 Pts	0,598%	6.387 Pts	103 pts
BARCELONA	Medio-alto	Dr. Fleming	102 m <sup>2</sup>	9.890.940 Pts	0,89%	88.029 Pts	863 pts
	Medio	Consejo de Ciento	89 m <sup>2</sup>	6.496.202 Pts	0,89%	57.816 Pts	650 pts
	Bajo	Binefar	80 m <sup>2</sup>	3.098.795 Pts	0,89%	27.579 Pts	345 pts
PAMPLONA	Medio-alto	Monjardín	166 m <sup>2</sup>	32.106.845 Pts	0,2522%	80.973 Pts	488 pts
	Medio	Irunlarrea	101 m <sup>2</sup>	11.031.538 Pts	0,2522%	27.822 Pts	275 pts
	Bajo	Av. San Jorge	93 m <sup>2</sup>	6.408.569 Pts	0,2522%	16.162 Pts	174 pts
MURCIA	Medio-alto	Jaime I El Conquistador	178 m <sup>2</sup>	7.650.047 Pts	0,81%	61.965 Pts	348 pts
	Medio	Cartagena	102 m <sup>2</sup>	4.022.814 Pts	0,81%	32.585 Pts	319 pts
	Bajo	Palmeras	98 m <sup>2</sup>	2.461.678 Pts	0,81%	19.940 Pts	203 pts
LOGROÑO	Medio-alto	Av. de la Paz	111 m <sup>2</sup>	8.901.565 Pts	0,39%	34.716 Pts	313 pts
	Medio	Villamediana	112 m <sup>2</sup>	7.132.478 Pts	0,39%	27.817 Pts	248 pts
	Bajo	Primo de Rivera	98 m <sup>2</sup>	4.045.165 Pts	0,39%	15.776 Pts	161 pts
ALICANTE	Medio-alto	Av. Maisonnave	136 m <sup>2</sup>	11.605.947 Pts	0,67%	77.760 Pts	572 pts
	Medio	Isabel La Católica	86 m <sup>2</sup>	4.360.108 Pts	0,67%	29.213 Pts	340 pts
	Bajo	Av. Novelda	53 m <sup>2</sup>	1.470.056 Pts	0,67%	9.849 Pts	186 pts
MÁLAGA	Medio-alto	Alameda de Colón	189 m <sup>2</sup>	19.851.097 Pts	0,68%	134.987 Pts	714 pts
	Medio	Armengual de la Mota	92 m <sup>2</sup>	6.034.975 Pts	0,68%	41.038 Pts	446 pts
	Bajo	Plaza de Toros Vieja	107 m <sup>2</sup>	5.227.343 Pts	0,68%	35.546 Pts	332 pts
VALENCIA *	Medio-alto	Colón	250 m <sup>2</sup>	19.000.000 Pts	0,72%	136.800 Pts	547 pts
	Medio	Bilbao	130 m <sup>2</sup>	5.500.000 Pts	0,72%	39.600 Pts	305 pts
	Bajo	Conde de Torreñiel	80 m <sup>2</sup>	2.500.000 Pts	0,72%	18.000 Pts	225 pts
BURGOS	Medio-alto	Av. Reyes Católicos	142 m <sup>2</sup>	12.441.284 Pts	0,35%	43.544 Pts	307 pts
	Medio	Madrid	124 m <sup>2</sup>	9.569.063 Pts	0,35%	33.492 Pts	270 pts
	Bajo	Vitoria	96 m <sup>2</sup>	4.032.971 Pts	0,35%	14.115 Pts	147 pts
MADRID	Medio-alto	Juan Esplandiu	163 m <sup>2</sup>	11.377.925 Pts	0,512%	58.255 Pts	357 pts
	Medio	Alonso Heredia	92 m <sup>2</sup>	6.352.932 Pts	0,512%	32.527 Pts	354 pts
	Bajo	Sierra de Meira	57 m <sup>2</sup>	2.809.664 Pts	0,512%	14.385 Pts	252 pts

\* En Valencia la base liquidable no se corresponde con el valor catastral ya que la última revisión tuvo lugar en 1998, por lo que la base liquidable resulta de aplicar al valor catastral el coeficiente reductor correspondiente

construcción), se tienen en cuenta algunas circunstancias: inadecuación por el uso o diseño, o su consideración de interior; grado de protección por estar catalogado o formar parte de un conjunto histórico-artístico; afección por inconcreción urbanística; futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación, etc; y apreciación o depreciación económica

### 12 · ¿Por qué sube la cuota de IBI año tras año?

Esta cuota depende principalmente del valor catastral y del tipo impositivo, pero... ¿por qué sube el IBI si en muchas ocasiones el tipo es el mismo que años anteriores? Por las variaciones del valor catastral, que se debe a la evolución de los valores de mercado de las viviendas. Las causas: depreciación monetaria, modificaciones del planeamiento urbanístico -como el aumento o disminución de la superficie edificable de un solar, o el cambio en la clasificación o calificación del suelo-; el cambio de uso de la edificación o, por último, por alteraciones físicas de los inmuebles por nueva construcción, rehabilitación, demolición, agregación o segregación.

### 13 · ¿Cómo varía el valor catastral?

A través de los siguientes mecanismos:

- **Actualización.** Procedimiento automático mediante la aplicación de los coeficientes que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado establecen y que normalmente coinciden con la evolución del IPC prevista para cada año. No se aplica en municipios cuya última revisión catastral se realizó a partir de 1.997, porque aplican el coeficiente reductor en el cálculo del IBI.

- **Revisión.** Se asigna un nuevo valor catastral a todos los inmuebles del municipio. Debe realizarse cada 10 años

- **Modificación.** Se fija un nuevo valor catastral, referido a parte de los inmuebles de un municipio.

- **Valoración de inmuebles.** Por los cambios de uso o modificaciones en sus características.

### 14 · ¿Cómo se notifica al propietario el nuevo valor catastral de su vivienda?

Lo hacen las Gerencias Territoriales de la Dirección General del Catastro o a través de entidades locales o territoriales. La notificación del nuevo valor catastral se envía al domicilio del interesado. En las oficinas del Catastro



o mediante la Línea Directa del Catastro se puede solicitar información. Los nuevos valores serán efectivos en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año siguiente a la notificación.

### 15 · ¿Qué puede hacer el contribuyente si no se está de acuerdo con el valor catastral que se asigna a su vivienda?

Dos opciones: la primera, presentar un recurso de reposición ante el Centro de Gestión Catastral, que instala oficinas en todas las poblaciones afectadas por la revisión. A ellas se pueden dirigir los ciudadanos que no estén de acuerdo con el aumento del valor catastral de su vivienda. En el documento acreditativo, además de los motivos que provocaron el aumento, figura la dirección de esta oficina y la fórmula para hacer la reclamación. La segunda opción es un recurso ante el Tribunal Económico-Administrativo, instancia superior de los centros de gestión catastral. Puede reclamarse en reposición y, posteriormente, apelar ante el Tribunal. Pero si se escoge inicialmente a éste, no se puede luego apelar ante el Centro de Gestión Catastral.

**Plazo para recurrir.** Independientemente de la vía elegida, el plazo para la presentación de recurso es de 30 días hábiles (laborables y sábados) desde la recepción de la notificación (mediante correo certificado entregado en mano). Y el Centro de Gestión Catastral tiene como límite para entregar la notificación el 31 de diciembre de cada año. En los tres años que lleva el plan 1993-2000 de revisión catastral, el 5% de las revisiones han sido recurridas. Hasta hoy, se han revisado los valores catastrales del 20%

de los municipios españoles y el incremento medio ha sido del 70%. El objetivo es situar el valor catastral en el 50% del de mercado al que se podría vender su piso, local o plaza de aparcamiento.

Primero, pagar. Haya o no recurso (puede que en el proceso de recurso nos llegue el recibo del IBI) hay que pagar. La reclamación, después.

### Tenemos derecho:

- A que en el Catastro figuren debidamente descritas en sus características físicas, jurídicas y económicas todos los inmuebles de los que seamos titulares.
- A que nuestras propiedades se encuentren correctamente valoradas
- Al conocimiento de los elementos y criterios tenidos en cuenta en la valoración.
- A ser notificados de las variaciones de valor, resultantes de las alteraciones declaradas o de procedimientos realizados por el Catastro.

### 16 · Y el Ayuntamiento, ¿qué hace respecto del IBI?

Fija el tipo de gravamen por el que se multiplica el valor catastral para determinar la cuota por de IBI. En el estudio de CONSUMER que compara el IBI de 14 ciudades, este tipo va desde el 0,25% (Pamplona) hasta el 0,89% (Barcelona). Sobre la base imponible o, en su caso, la liquidable, se aplica el tipo, fijándose unos tipos mínimos que dependen de la naturaleza de los bienes. El tipo de gravamen es el coeficiente, en porcentaje, que se aplica a la base imponible para obtener la cuota. Este tipo lo aprueba el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley Reguladora de Haciendas Locales de 1998. El tipo general es el 0,4%, pudiéndose incrementar por razón de población, capitalidad de provincia o comunidad autónoma y servicios públicos prestados por el Ayuntamiento. Los municipios en los que entran en vigor revisiones de los valores catastrales pueden reducir el tipo general hasta la cuarta parte, durante un máximo de tres años desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales. Este tipo puede ser incrementado o reducido por los ayun-

tamientos atendiendo, a los servicios que prestan, a la población de derecho del municipio o a la circunstancia de que se haya producido la revisión catastral. Se pueden incrementar los tipos hasta los siguientes límites: si tienen hasta 5.000 habitantes, el límite es el 0,85 %. De 5.001 a 20.000 habitantes, el 0,95%. De 20.001 a 50.000 habitantes, el 1%. Entre 50.001 y 100.000 habitantes, el 1,05 %. Y con más de 100.000 habitantes, el 1,1%. Pero, como se ha citado antes, los municipios en los que concurren ciertas circunstancias pueden aumentar ligeramente estos límites.

### 17 · ¿Qué es la base liquidable?

A partir de enero de 1998, la base liquidable supone una disminución de la base imponible. Nació para paliar el gravamen de inmuebles afectados por el aumento del valor catastral y se determina reduciendo la base imponible mediante coeficientes reductores y con carácter decreciente durante nueve años. La cuantía de la reducción decrece hasta que, al cabo de diez años, la base liquidable coincide con el valor catastral. Así se evitan bruscos incrementos de la carga tributaria. La reducción afecta únicamente a inmuebles urbanos y se aplica de oficio, sin solicitud de los contribuyentes.

### 18 · ¿Qué propiedades tienen derecho a bonificaciones?

Además de la general prevista para Ceuta y Melilla (50% de la cuota), se bonifica en el 90% la cuota de los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria siempre que no formen parte de su inmovilizado, y por el tiempo de urbanización o de construcción y un año más sin que el plazo de disfrute exceda de tres años. Y se bonifica el 50% de la cuota de las VPO durante los tres años posteriores a su calificación. Cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra gozan de una bonificación del 95% de la cuota de bienes de naturaleza rústica.

### 19 · ¿A quién se le paga el IBI?

Los Ayuntamientos liquidan y recaudan el IBI, mediante notificación colectiva emitiendo los documentos de cobro. Y son competentes para la concesión o denegación de las exenciones y bonificaciones solicitadas por el interesado, propietario de bienes inmuebles urbanos o rústicos.